

最適な 借換え提案を行う ために

ここでは、
お客さまに最適な借換え提案を
行うために押さえておきたい
住宅ローンの最新トレンドに
ついて解説する。

押さえておきたい 住宅ローンの 最新トレンド

金利動向

変動も固定も低水準を維持するが 固定金利の指標は上昇傾向に

株式会社MFS
モグチエック・プラザ新宿
齊藤 雄一

Trend 1

水準を維持している。

固定金利の場合

固定金利には、当初固定特約期間選択タイプや全期間選択タイプがある。ここでは、10年固定特約タイプを取り上げる。

10年固定金利は、円金利10年物スワップレート（以下、10年スワップ）を一つの指標にして基準金利を設定している。その基準金利から引下げ幅を差し引いた金利が適用金利となる。

三井住友銀行の10年固定金利の基準金利と10年スワップの推移をみると、基準金利が10年スワップに連動していることが読み取れる（図表2）。

2008年のリーマン・ショック以降、主要各国が利下げを行い高金利通貨が高金利ではなくなった。そういった理由から低金利時代に入り、2016年にマイナス金利を採用したことで、10年スワップも一時ゼロ%を下回った。2017年には日銀が金融緩和を見

2009年から低水準を 維持する変動金利

住宅ローンの金利タイプには変動金利と固定金利がある。金利タイプごとに毎月決められる基準金利があり、そこから引下げ幅を引いたものが適用金利となる。

変動金利の基準金利は、原則短期プライムレート（以下、短プラ）に連動しており、固定金利の基準金利は、それぞれ対応する期間のスワップレートに連動している。ここでは、三井住友銀行が公表している基準金利を例に、過去10年の変動金利と固定金利の基準金利推移と適用金利の決まり方について説明したい。

変動金利の場合

変動金利の基準金利は、短プラに連動している。短プラは金融機関が1年以内の期限で優良企業にお金を貸し出す際の金利のことをいい、一般的に短プラに1%程度を上乗せした金利が住宅ローンの変動金利の基準金利になる。

三井住友銀行の過去10年分の変動金利の基準金利と日本銀行公表の短期プライムレートは図表1のとおりである。

三井住友銀行の基準金利は短プラと同じ動きをしている。2008年のリーマン・ショックで二度引き下げ、その後2009年から変化がなく、過去10年で最も低い